ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

relative au projet de modification de droit commun et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat (PLUiH) de la COMMUNAUTE de COMMUNES CANAUX et FORÊTS EN GÂTINAIS (Loiret).

Siège à LORRIS

du mardi 22 avril 2025 14h au jeudi 22 mai 2025 17h.

REÇU 23 JUIN 2025

CONCLUSIONS

du

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur la

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

COPIE à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

(Référence : Dossier n° E25000022 / 45)

La modification de droit commun a concerné :

1) Le Plan de zonage à modifier pour deux erreurs matérielles à LADON et MONTBOUY et à LORRIS pour autoriser l'implantation de panneaux solaires sur une entreprise,
2) La suppression de deux Emplacements Réservés à LORRIS,
3) Le reclassement de zonage pour une entreprise à LORRIS,
4) La modification de limites de secteur Uj à LORRIS et VIELLES-MAISONS-SUR-JOUDRY et de zones Ua et Ue à BELLEGARDE,
5) L'instauration d'un linéaire commercial à préserver à MONTEREAU,
6) L'identification de bâtiments de nature agricole pour autoriser leur changement de destination : 3 à MEZIERES-EN-GÂTINAIS, 1 à NOYERS, à MONTBOUY, à LORRIS et à VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY,
7) La modification du Règlement littéral,
8) La modification des OAP à NESPLOY et SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS,
9)La modification des annexes : ajout sur la liste des communes ayant instauré une taxe d'aménagement et ajout de douze Servitudes d'Utilité Publique.

Parmi ces points de modification, ont été exprimées de nouvelles demandes durant l'enquête qui, pour certaines, n'avaient pas pu être prises en compte dans le dossier, car exprimées trop tardivement. Celles-ci ressortent clairement du bilan suivant : 13 observations sur les registres, 14 observations sur un dossier ou une lettre et 10 observations transmises sur le site internet dédié, soit 37 écrits. Il convient de remarquer que 2 observations sont inutiles (zone A déjà appliquée) et 2 autres sont hors sujet de l'enquête. De plus, 8 observations exprimées par deux ou trois canaux possibles viennent d'une même personne ou d'un groupe de deux, voire trois personnes.

Parmi les catégories citées ci-dessus, on retient :
- 6 demandes de changement de destination dont une devra attendre une phase de révision générale d'ici au moins deux années,
- 8 demandes de changement de zonage dont une est déjà inscrite dans le dossier et trois qui ont peu de chance d'aboutir dans l'immédiat,
- 1 demande de suppression d'Emplacement Réservé qui pourra se faire sous conditions non encore avérées et une demande non nécessaire mais qui entraine une modification en raison de l'existant réel actuel, différent de celui il y a plus de 4 ans lorsque le dossier a été élaboré,
- 2 demandes de modification de Règlement n'ayant aucune chance dans l'immédiat,
- 2 demandes de modification d'OAP.

Il faut noter que des modifications de zonage ont fait l'objet d'un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture uniquement sur la justesse de deux changements de destination demandés qui ne concernent, selon la remarque de la chambre d'Agriculture, aucun site à vocation agricole, l'un au lieu-dit « Maison rouge à NOYERS » et l'autre au lieu-dit « La ferme du Château de Bignon » à LORRIS.
Ces deux avis défavorables ont été confirmés en séance du 8 avril 2025 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Loiret.

Le bilan des avis des PPA exprimés sont favorables en ce qui concerne la DDT et la Chambre d'Agriculture pour la majorité des demandes, mais défavorable sur trois points développés. Pas de remarque particulière de la Mairie de LA COUR MARIGNY et aucune observation à formuler de la Communauté de Communes BERRY-LOIRE-PUISAYE.

A l'issue de cette enquête publique qui s'est déroulée du mardi 22 avril 14h au jeudi 22 mai 2025 17h, selon les modalités fixées dans l'arrêté de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais en date du 11 mars 2025 et après étude du dossier soumis à l'enquête publique, entretiens avec les personnes en charge du dossier, analyse des remarques des Personnes Publiques Associées et des observations écrites et orales recueillies, j'exprime, conformément aux analyses détaillées dans le rapport joint et au mémoire en réponse produit, les motivations suivantes :

- La suppression des deux emplacements réservés à LORRIS, déjà réalisés mais le sujet dans cette enquête étant une régularisation, permet effectivement de donner accès à la zone 1AU et à l'espace Jeunesse, ce qui n'est pas mentionné dans le dossier « Modification de droit commun » soumis à l'enquête,

- Ce projet de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites,

- La modification du Règlement Littéral tient compte des changements de zonage et des nécessités d'harmoniser les caractéristiques des éléments réglementés : implantation sur la parcelle, hauteurs des constructions, aspects extérieurs, clôtures, etc…

- Des OAP ayant fait l'objet d'observations ne remettent pas en cause l'évolution de la répartition des parcelles si elles voient leur réalisation effective tenir compte des décisions d'application entérinant deux observations-demandes importantes exprimées au cours de l'enquête,

- La mise en application des modifications présentées dans le dossier et de celles demandées qui seront acceptées et votées par le Conseil Communautaire permettra la poursuite du développement économique, touristique et culturel du territoire concerné.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet

Un AVIS FAVORABLE

au projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

A Orléans, le 1er juin 2025

Le Commissaire Enquêteur

Signé : Michel LAFFAILLE